



2023年5月期 第2四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2023年1月10日

上場会社名 株式会社プロパスト

上場取引所 東

コード番号 3236 URL <https://www.properst.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 津江 真行

問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役管理本部長兼経営企画部長 (氏名) 矢野 義晃

TEL 03-6685-3100

四半期報告書提出予定日 2023年1月10日

配当支払開始予定日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年5月期第2四半期の業績(2022年6月1日～2022年11月30日)

(1) 経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年5月期第2四半期	14,747	38.6	2,300	68.6	2,099	84.8	1,568	105.6
2022年5月期第2四半期	10,636	19.5	1,364	20.5	1,135	25.6	763	28.5

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
2023年5月期第2四半期	45.74	45.24
2022年5月期第2四半期	22.18	21.93

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年5月期第2四半期	26,914	8,772	32.3
2022年5月期	28,714	7,292	25.1

(参考)自己資本 2023年5月期第2四半期 8,686百万円 2022年5月期 7,201百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
2022年5月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2023年5月期		0.00		2.00	2.00
2023年5月期(予想)				2.00	2.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2023年5月期の業績予想(2022年6月1日～2023年5月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	21,129	19.4	2,215	4.2	1,741	3.0	1,309	15.3	38.17

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

注記事項

(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有

以外の会計方針の変更 : 無

会計上の見積りの変更 : 無

修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料P. 7「2. 四半期財務諸表及び主な注記(4) 四半期財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)

期末自己株式数

期中平均株式数(四半期累計)

2023年5月期2Q	35,147,915 株	2022年5月期	35,147,915 株
2023年5月期2Q	833,660 株	2022年5月期	729,760 株
2023年5月期2Q	34,297,968 株	2022年5月期2Q	34,403,320 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 3「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期貸借対照表	4
(2) 四半期損益計算書	5
第2四半期累計期間	5
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(会計方針の変更)	7
(セグメント情報等)	7

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期累計期間におけるわが国経済は、緩やかに持ち直しております。

個人消費は、緩やかに持ち直しております。「家計調査」(10月)では、実質消費支出が前月比1.1%増となり、9月に2カ月振りに前月比プラスの水準に回復した後、2カ月連続で前月比プラスの水準を維持しております。また、「商業動態統計」(10月)では、小売業販売額が前月比0.2%増となり、4カ月連続で前月比プラスとなっております。設備投資は持ち直しております。需要側統計である「法人企業統計季報」(含むソフトウェア)では、2022年7-9月期は前期比2.4%増となりました。輸出については、概ね横ばいとなっております。11月の輸出総額が前月比で1.3%減となっております。

当社が属する不動産業界においては、持ち直しの動きがみられます。先行指標となる新設住宅着工戸数の季節調整済み年率換算値は10月が871千戸と前月比1.5%増となり、9月の減少から再びの増加となりました。また、首都圏マンションの初月契約率については、10月が71.9%となり、好不況の分かれ目とされる70%を5か月ぶりに上回りました。

このような状況の中、当社は、分譲開発事業や賃貸開発事業及びバリューアップ事業における新規物件の取得や保有物件の売却及び分譲開発事業の個別分譲販売を進めてまいりました。この結果、売上高は14,747百万円(前年同四半期比38.6%増)、営業利益2,300百万円(同68.6%増)、経常利益2,099百万円(同84.8%増)、四半期純利益1,568百万円(同105.6%増)となりました。

当第2四半期累計期間におけるセグメントの経営成績は次のとおりであります。

(分譲開発事業)

分譲開発事業では、販売物件がありませんでしたので、売上高はゼロとなりました(前年同四半期は340百万円)。一方、売却済の物件に係る追加工事費用が発生したことから、セグメント損失が3百万円(前年同四半期はセグメント利益15百万円)となりました。

(賃貸開発事業)

賃貸開発事業では首都圏を中心に用地取得から小規模賃貸マンション建築・販売まで行っており、富士見プロジェクト、浅草橋6プロジェクト及び池袋2プロジェクト等の13物件を売却いたしました。この結果、売上高は10,803百万円(同72.8%増)、セグメント利益は2,312百万円(同66.7%増)となりました。

(バリューアップ事業)

バリューアップ事業では、中古のマンションを購入し、外観や設備が経年劣化した不動産に対して効率的に改修を行うことで、既存の建物の付加価値を高めた上で売却しており、内神田4プロジェクト、水道町プロジェクト及び代沢プロジェクト等の9物件を売却いたしました。収益性の高いエリアでの物件売却が進んだ結果、売上高は3,943百万円(同2.3%減)と前年同期比で減収したものの、セグメント利益は591百万円(同28.2%増)と前年同期比で増益となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第2四半期会計期間末における資産は、前事業年度末から1,799百万円減少し、26,914百万円となりました。負債については、前事業年度末から3,279百万円減少し、18,141百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から1,479百万円増加し8,772百万円となりました。

前事業年度末からの主な変動要因は、以下のとおりであります。

資産につきましては、保有物件の売却を積極的に進めた結果、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて4,139百万円減少したことによるものであります。一方、物件売却を推進したことから、現金及び預金は2,261百万円増加しております。

負債につきましては、保有物件の売却を積極的に実施したことに伴い、借入金の返済が進んだことから、借入金が3,525百万円減少したことによるものであります。また、純資産の増加の主な要因としましては、利益剰余金が1,499百万円増加したことによるものであります。

(キャッシュフローの状況)

当第2四半期累計期間における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により5,882百万円増加いたしました。また、投資活動により28百万円増加いたしました。一方、財務活動においては3,622百万円減少いたしました。この結果、資金は前事業年度末と比べて2,288百万円増加し、当第2四半期末残高は6,720百万円となりました。

当第2四半期累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、獲得した資金は5,882百万円(前年同四半期は395百万円の流出)となりました。主な要因としては、保有物件の売却により棚卸資産が4,140百万円減少し、税引前四半期純利益を2,102百万円計上したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、獲得した資金は28百万円(前年同四半期は216百万円の流出)となりました。主な要因としては、定期預金の解約により66百万円を獲得する一方で、定期預金を37百万円預入したことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、使用した資金は3,622百万円(前年同四半期は945百万円の獲得)となりました。主な要因としては、新規物件の取得等に伴う7,085百万円の借入を実行した一方で、保有物件の売却等により借入金を10,609百万円返済したことによるものであります。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

当社の売上高は顧客への引渡しをもって計上されるため、四半期ごとの業績を見た場合、物件の引渡し時期に伴い業績に偏重が生じる傾向があります。なお、当第2四半期累計期間の業績は計画通りに推移しており、現時点においては2022年7月11日付で公表いたしました通期の業績予想に変更はありません。

2. 四半期財務諸表及び主な注記

(1) 四半期貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年5月31日)	当第2四半期会計期間 (2022年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,703	6,964
売掛金	0	0
販売用不動産	9,142	5,911
仕掛販売用不動産	11,733	10,824
貯蔵品	4	3
その他	2,716	2,594
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	28,299	26,299
固定資産		
有形固定資産	11	15
無形固定資産	3	3
投資その他の資産	398	596
固定資産合計	414	615
資産合計	28,714	26,914
負債の部		
流動負債		
買掛金	102	25
短期借入金	4,064	980
1年内返済予定の長期借入金	7,815	9,204
未払法人税等	319	764
引当金	28	39
その他	877	747
流動負債合計	13,207	11,763
固定負債		
長期借入金	8,143	6,312
引当金	47	47
その他	23	18
固定負債合計	8,213	6,378
負債合計	21,421	18,141
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,750	1,750
資本剰余金	772	772
利益剰余金	4,800	6,299
自己株式	△121	△135
株主資本合計	7,201	8,686
新株予約権	91	86
純資産合計	7,292	8,772
負債純資産合計	28,714	26,914

(2) 四半期損益計算書
(第2四半期累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期累計期間 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)
売上高	10,636	14,747
売上原価	8,522	11,507
売上総利益	2,114	3,239
販売費及び一般管理費	749	938
営業利益	1,364	2,300
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	5	3
為替差益	2	-
受取補償金	-	26
その他	0	5
営業外収益合計	8	35
営業外費用		
支払利息	176	187
融資手数料	60	48
その他	0	0
営業外費用合計	237	236
経常利益	1,135	2,099
特別利益		
新株予約権戻入益	-	1
固定資産売却益	-	1
特別利益合計	-	2
特別損失		
固定資産除却損	0	0
特別損失合計	0	0
税引前四半期純利益	1,135	2,102
法人税、住民税及び事業税	333	724
法人税等調整額	39	△191
法人税等合計	372	533
四半期純利益	763	1,568

(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期累計期間 (自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純利益	1,135	2,102
減価償却費	4	3
株式報酬費用	6	5
固定資産売却益	-	△1
受取利息及び受取配当金	△5	△3
支払利息	176	187
融資手数料	60	48
売上債権の増減額 (△は増加)	1	0
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△590	4,140
未収入金の増減額 (△は増加)	△0	27
前渡金の増減額 (△は増加)	△106	10
前払費用の増減額 (△は増加)	△101	97
仕入債務の増減額 (△は減少)	12	△76
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△20	3
未払金の増減額 (△は減少)	△62	66
賞与引当金の増減額 (△は減少)	14	11
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△262	18
前受金の増減額 (△は減少)	△78	△193
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△9	△4
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	3	△0
その他	△14	△10
小計	164	6,433
利息及び配当金の受取額	5	3
利息の支払額	△173	△210
法人税等の支払額	△331	△296
その他	△60	△48
営業活動によるキャッシュ・フロー	△395	5,882
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△323	△37
定期預金の払戻による収入	112	66
有形固定資産の取得による支出	△0	△1
無形固定資産の取得による支出	△3	-
有形固定資産の売却による収入	-	1
その他	△0	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△216	28
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,103	1,246
短期借入金の返済による支出	△2,489	△3,182
長期借入れによる収入	6,588	5,838
長期借入金の返済による支出	△6,157	△7,427
自己株式の取得による支出	△30	△30
配当金の支払額	△68	△68
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	945	△3,622
現金及び現金同等物に係る換算差額	2	△0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	336	2,288
現金及び現金同等物の期首残高	3,665	4,432
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,002	6,720

(4) 四半期財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

(自己株式の取得及び処分)

当社は、2022年7月11日開催の取締役会決議に基づき、自己株式200,000株の取得を行いました。この結果、当第2四半期累計期間において、自己株式が29百万円増加しました。

なお、当該決議に基づく自己株式の取得につきましては、2022年7月15日をもって取得を終了しております。

また、2022年9月12日開催の取締役会決議に基づき、譲渡制限付株式報酬として自己株式77,200株の処分を行いました。この結果、当第2四半期累計期間において、自己株式が12百万円減少しました。

これらの結果、当第2四半期会計期間末において自己株式が135百万円となっております。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる、四半期財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期累計期間(自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期 損益計算書 計上額 (注) 3
	分譲開発 事業	賃貸開発 事業	バリューア ップ事業	計				
売上高								
顧客との契約から生 じる収益	340	6,253	4,034	10,628	8	10,636	—	10,636
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	340	6,253	4,034	10,628	8	10,636	—	10,636
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	340	6,253	4,034	10,628	8	10,636	—	10,636
セグメント利益	15	1,387	461	1,864	7	1,872	△507	1,364

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産業務受託事業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△507百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

該当事項はありません。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

Ⅱ 当第2四半期累計期間（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期 損益計算書 計上額 (注) 3
	分譲開発 事業	賃貸開発 事業	バリューア ップ事業	計				
売上高								
顧客との契約から生 じる収益	—	10,803	3,943	14,747	—	14,747	—	14,747
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	—	10,803	3,943	14,747	—	14,747	—	14,747
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	—	10,803	3,943	14,747	—	14,747	—	14,747
セグメント利益又は 損失 (△)	△3	2,312	591	2,899	—	2,899	△598	2,300

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産業務受託事業を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失の調整額△598百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失は、四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

該当事項はありません。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。